



Verkehrswertgutachten

34 K 001/25

über die Teileigentumseinheiten G3, G10a und G10b
Reginharstraße 10
51429 Bergisch Gladbach (Bockenberg)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	9
B.3	Grundstücksgestalt	10
B.4	Bodenbeschaffenheit	10
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.6	Lasten, Beschränkungen und Rechte	11
B.7	Baubeschreibung	16
B.8	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	28
C	Wertermittlung	29
C.1	Vorbemerkungen	29
C.2	Bodenwert der Miteigentumsanteile	32
C.3	Vergleichswertverfahren	34
C.4	Ertragswertverfahren	36
D	Verkehrswert der Miteigentumsanteile	50
E	Anmerkungen	54
E.1	Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	54
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	54

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierung NRW (Straßenverkehr 24)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 7	Kanalanschlussbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	15 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 80 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 28.03.2025 vom Amtsgericht Bergisch Gladbach (Abteilung 34) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die

Teileigentumseinheiten

Nrn. G3, G10a und G10b des Aufteilungsplans

im Haus

Reginharstraße 10

51429 Bergisch Gladbach (Bockenberg)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungstichtag	30.10.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	30.10.2025
› Qualitätsstichtag	30.10.2025

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: „*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bergisch Gladbach:
 - » Grundbuchauszüge Blätter 4756, 4763 und 4764 vom 30.01.2025
 - » Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
 - 07.11.1981 zu UR-Nr. 215/1981
 - 02.02.1982 zu UR-Nr. 54/1982
 - 05.03.1982 zu UR-Nr. 98/1982
 - 26.08.1988 zu UR-Nr. 1144/1988
 - » Bewilligung vom:
 - 27.06.1973 zu UR-Nr. 1875/1973
- für die Bewertung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs
- › von den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Bergisch Gladbach und des Rheinisch-Bergischen Kreises:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vom 08.02.2022
 - » Lärmkartierung als Online-Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 10.02.2022
 - » Beitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 09.02.2022
 - » Kanalanschlussbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 09.02.2022
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergisch Gladbach vom 24.03.2022
 - » Einsicht in die Bauakten der Stadt Bergisch Gladbach²
- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vom 08.02.2022
 - » Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.06.2024, 06.08.2024 und 17.12.2024

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 30.10.2025 getroffenen Feststellungen. Darüber hinaus ist das Bewertungsobjekt dem Unterzeichner bekannt aus dem Vorgutachten vom 19.09.2022, das im Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung zu 34 K 036/21 erstattet wurde.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. So konnten die Teileigentumseinheit G3 und der Bierkeller zugehörig zur Teileigentumseinheit G10a nicht besichtigt werden. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines

¹ Abrufdatum 20.10.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

² Das Bewertungsobjekt ist dem Unterzeichner bekannt aus dem Vorgutachten vom 19.09.2022, das zum Verfahren zu Az. 34 K 036/21 erstattet wurde. Die Einsicht in die Bauakten der Stadt Bergisch Gladbach erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des Vorgutachtens; eine erneute Einsicht erfolgt nicht.

Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft teilte mit Schreiben (E-Mail) vom 21.10.2025 mit, dass „es für die Gewerbeeinheiten keinen Energieausweis“ gibt.

Wie bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung sowie die Bestandsaufnahme erfolgen persönlich durch den Sachverständigen unter Einbeziehung qualifizierter Fachkräfte aus den Bereichen Geodäsie und Architektur (Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, M. Sc.). Diese verfügen über einschlägige Praxiserfahrung in der Verkehrswertermittlung. Unterstützende Tätigkeiten, wie die Aufbereitung von Dokumentationen, Daten- und Textverarbeitung, die Erarbeitung interner Entwurfsfassungen sowie untergeordnete Assistenzarbeiten, fallen in den Bereich der Zuarbeit. In diesem Zusammenhang wird auf § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln verwiesen.

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 30.10.2025

- | | |
|--|-------------------|
| › für den Schuldner | Herr M. R. M.-H. |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Dipl.-Ing. |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Ein Vertreter der Gläubigerin nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Miteigentumsanteile sind eingetragen im:

Grundbuch von: Bensberg-Honschaft
 Blätter: a) 4756
 b) 4763
 c) 4764
 Amtsgericht: Amtsgericht Bergisch Gladbach

und betragen

a) 20/100.000
 b) 678/100.000
 c) 345/100.000

an dem Grundstück³

Gemarkung:	Bensberg-Honschaft	
Flur:	2	
Flurstücke:	910	Erholungsfläche Giselbertstraße Größe: 17 m ²
	915	Gebäude- und Freifläche Giselbertstraße 7, 9 Größe: 9 m ²
	924	Gebäude- und Freifläche Giselbertstraße 7 Größe: 7.027 m ²
	935	Gebäude- und Freifläche Reginharstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16a, 18, 20, 22, 24, 26, 28 Größe: 6.143 m ²

³ Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

936	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 1.767 m ²
937	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 752 m ²
938	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 71 m ²
1323	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 1.564 m ²
1341	Gebäude- und Freifläche Giselbertstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 Größe: 13.272 m ²

- a) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Einheit, bestehend aus 2 Garagen⁴ in der Straßenebene gelegen, im Aufteilungsplan mit der Nummer G3 bezeichnet.
- b) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nummer G10a bezeichnet.
- c) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nummer G10b bezeichnet.

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 30.01.2025 haben vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.6, Seite 11ff des Gutachtens.

⁴ Abweichend hierzu handelt es sich in der Örtlichkeit um eine Doppelgarage

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen liegt in der Stadt Bergisch Gladbach im Ortsteil Bockenberg. Der „Wohnpark Bensberg“ wurde in den Jahren 1972 bis 1975 errichtet und wird durch die „Reginharstraße“ und die „Giselbertstraße“ erschlossen.

Die umliegende Bebauung wird im Nahbereichsumfeld geprägt durch die Großwohnanlage mit bis zu 19 Vollgeschossen.

Hinzuweisen ist außerdem auf die Lärmbelästigung ausgehend von den angrenzenden Straßen (vgl. Lärmkartierung NRW 24h-Straßenverkehr). Im Bereich der Außenanlagen konnte anlässlich des Ortstermins ein erhöhter Geräuschpegel festgestellt werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach weist umfassende infrastrukturelle Einrichtungen auf.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.

Kindertagesstätten befinden sich im Nahbereichsumfeld, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen im Umkreis von ca. 1.000 bis 1.500 Metern.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich gewährleistet. Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindungen an das Bundesautobahnnetz sind günstig; die nächste Anschlussmöglichkeit an die Bundesautobahn 4 besteht in ca. 1.000 Meter Entfernung an der Anschlussstelle Bensberg.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen. Die Geschäftslage ist untergeordnet.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil fällt vom nordöstlichen zum südwestlichen Grundstücksteil hin ab.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umweltschutz (Rheinisch-Bergischer Kreis) – vom 10.02.2022 ist das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Giselbertstraße“, „Reginharstraße“ und „Overather Straße“ erschlossen.

Das Grundstück ist voll erschlossen und wird über die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen ver- und entsorgt.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bergisch Gladbach (Fachbereich Umwelt und Technik) vom 09.02.2022 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an. Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bergisch Gladbach (Abwasserwerk) vom 09.02.2022 besteht keine Kanalanschlussbeitragspflicht.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs (Blätter 4756, 4763 und 4764)

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 2700-3296, 4744, 4756-4764, 7338 (ausgenommen dieses Blatt).

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 7. November 1981, 2. Februar 1982, 5. März 1982 und 26. August 1988 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3297 und Unterteilung des dort eingetragenen Mit- beziehungsweise Sondereigentums hierher übertragen am 17. Februar 1989.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs (Blätter 4756, 4763 und 4764)

Ifd. Nr. 1 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt über den Teil des belasteten Grundbesitzes zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren sowie Versorgungsleitungen jeder Art und Abwasserleitungen zu verlegen, der in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan eingezeichnet ist;

Ifd. Nr. 2 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhaltes:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, durch den Keller der in dem als

Anlage zur Bewilligung genommenen Plan mit den schwarz umrandeten Ziffern 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Häusern zu gehen, um die Ausgänge auf der öffentlichen Dachfläche, die in dem vorbezeichneten Plan braun gestrichelt umrandet und mit der Ziffer 4 bezeichnet ist, zu erreichen. Der Weg, der im Keller begangen werden kann, ist in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 3 bezeichnet und durch zwei parallel laufende gelbe Linien markiert.

lfd. Nr. 3 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhaltes:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, die Heizungsleitungen für die auf dem berechtigten Grundbesitz befindlichen Wohnungen an die Heizungszentrale anzuschließen, die sich in dem Raum des XVII. Obergeschosses des auf dem belasteten Grundbesitz befindlichen Hauses Nr. 3 an dessen südöstlichen Seite befindet, der in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 6 bezeichnet und grün und rot umrandet ist., wobei der Anschluss unter der Auflage erfolgt, dass die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sich anteilmäßig an den Verbrauchs- und Unterhaltungskosten der Heizungsanlage zu beteiligen haben;

lfd. Nr. 4 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhaltes:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, den in dem als Anlage zur Bewilligung genommen Plan mit der Ziffer 8 bezeichneten Teil des belasteten Grundbesitzes, der sich zwischen der Planstraße B, der südlichen Hauswand des Hauses 3, der östlichen Grenze der Parzelle 935 und dem Teil befindet, der in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 15 bezeichnet ist, als Kinderspielplatz zu benutzen;

lfd. Nr. 5 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhaltes:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, das auf der belasteten Parzelle befindliche Gesundheitszentrum, zu dem auch das Schwimmbad und die Sauna gehören, entsprechend der Nutzungsordnungen mit der Maßgabe mitzubedenutzen, dass sie verpflichtet sind, sich an den Betriebs- und Unterhaltungskosten dieser Anlage derart anteilmäßig zu beteiligen, dass ein Beitrag zu leisten ist, der der Größe der Wohnfläche des jeweiligen Eigentümers eines berechtigten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des gesamten Wohnparks Bensberg entspricht, der auf den Parzellen der Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1111, 1038, 935 und 908 teilweise bereits errichtet worden ist und zum Teil noch errichtet wird;

lfd. Nr. 6 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibungs- und Belieferungsrecht der Heizungszentrale), für die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach;

Ifd. Nr. 7 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach ist berechtigt, eine Transformatorenstation im Erdgeschoss des in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan mit der schwarz umrandeten Ziffer 4 bezeichneten Hauses, und zwar an dessen Südwestseite an der Stelle zu errichten, die in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 15 bezeichnet und grün und rot umrandet ist sowie einen Kabelkanal von dem vorgenannten Plan mit B bezeichnet ist und das Grundstück zur Ausführung von Reparaturen an der Transformatorenstation und dem Kabel sowie zum Zwecke sonstiger im Zusammenhang damit erforderlichen Arbeiten und zu Kontrollzwecken zu betreten;

Ifd. Nr. 8 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach ist berechtigt im Garagenraum, der in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan mit der Ziffer 5 bezeichnet und grün und rot umrandet ist, der sich in dem Hause befindet, welches auf dem Plan mit der schwarz umrandeten Ziffer 1 bezeichnet ist, als Leitungszentrale für immer zu benutzen und diesen Raum als Leitungszentrale auszubauen sowie diesen Raum immer zu beliebigen Zeiten zu betreten und dort alle erforderlichen Arbeiten auszuführen oder ausführen zu lassen;

Ifd. Nr. 9 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1038, 935 und 908 sind befugt, das auf der belasteten Parzelle befindliche Gesundheitszentrum, zu dem auch das Schwimmbad und die Sauna gehören, entsprechend der Nutzungsordnungen mit der Maßgabe mitzubutzen, dass sie verpflichtet sind, sich an den Betriebs- und Unterhaltungskosten dieser Anlage derart anteilmäßig zu beteiligen, dass ein Beitrag zu leisten ist, der der Größe der Wohnfläche des jeweiligen Eigentümers eines berechtigten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des gesamten Wohnparks Bensberg entspricht, der auf den Parzellen der Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1111, 1038, 935 und 908 teilweise bereits errichtet worden ist und zum Teil noch errichtet wird;

zu Ifd. Nr. 1 bis 9:

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Juni 1973 eingetragen am 17. Juli 1974 gleichrangig untereinander in Blatt 0939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (2700-3297) – übertragen am 11. Juni 1982.

Ifd. Nr. 10 (nur Flurstück 924)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 925 (Blätter 1336-1440). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Juni 1973 eingetragen am 17. Juli 1974 in Blatt 0939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2700-3297) – übertragen am 11. Juni 1982.

lfd. Nrn. 11 bis 15

gelöscht

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, Ersatzwertvorschläge für die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen mitzuteilen. Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten werden die Verkehrswerte der zu bewertenden Teileigentumseinheiten nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschläge

Abteilung II/1 (Geh- und Fahrrecht)	0,00 €
Abteilung II/2 (Gehrecht)	0,00 €
Abteilung II/3 (Heizungsmitbenutzungsrecht)	0,00 €
Abteilung II/4 (Recht zur Benutzung einer Grundstücksteilfläche als Kinderspielplatz)	0,00 €
Abteilung II/5 (Mitbenutzungsrecht Gesundheitszentrum)	0,00 €
Abteilung II/6 (Betreibungs- und Belieferungsrecht der Heizungszentrale)	0,00 €
Abteilung II/7 (Transformatorstationsrecht)	0,00 €
Abteilung II/8 (Recht zum Betrieb einer Leitzugszentrale)	0,00 €
Abteilung II/9 (Mitbenutzungsrecht Gesundheitszentrum)	0,00 €
Abteilung II/10 (Geh- und Fahrrecht)	0,00 €

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bergisch Gladbach (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 24.03.2022 ist zu Lasten des Grundstücks mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Reginharstraße 10“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus den derzeitigen Mietverhältnissen bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen wurde mit drei Wohnblocks, bestehend aus 17 Gebäuden mit 597 Wohnungen, einem Gewerbeblock mit neun Teileigentumseinheiten und drei Tiefgaragen mit 419 PKW-Einstellplätzen zwischen 1972 und 1975 bebaut.

Die Bebauung des Grundstücks besteht

- › im nördlichen Teil aus einem Wohnblock „A“ mit vier Häusern (postalisch: Reginharstraße 22 bis 28) aufgeteilt in 200 Wohneinheiten sowie einem Gewerbeblock „G“ mit neun Teileigentumseinheiten (postalisch: Reginharstraße 10 bis 20a)
- › im mittleren Teil aus einem Wohnblock „B“ mit elf Häusern (postalisch: Giselbertstraße 6 bis 26) aufgeteilt in 305 Wohneinheiten
- › im südlichen Teil aus einem Wohnblock „F“ mit zwei Häusern (postalisch: Giselbertstraße 7 und 9) aufgeteilt in 92 Wohneinheiten
- › unterhalb des Wohnblocks „A“ mit einer Tiefgarage mit 71 Stellplätzen
- › unterhalb der Wohnblöcke „A“ und „B“ und unterhalb der Tiefgarage unterhalb des Wohnblocks „A“ mit einer Tiefgarage mit 286 Stellplätzen
- › unterhalb des Wohnblocks „F“ mit einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten sind innerhalb des Gewerbeblocks „G“ angeordnet.

Außerhalb der Tiefgarage sind auf dem Grundstück 155 oberirdische PKW-Stellplätze im Freien angeordnet. Die 7- bis 19-geschossigen Wohngebäude gruppieren sich um großräumig angelegte Freiflächen mit Pflanz- und Sitzzonen.

Baujahr der Wohnanlage im Zeitraum von 1972 bis 1975

Hinweis: Innerhalb der Wohnanlage ist ein Gesundheitszentrum angeordnet, zu dem ein Schwimmbad und eine Sauna gehören. Nach schriftlicher Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 21.10.2025 ist *„das Schwimmbad [...] stillgelegt und es ist auch nicht geplant dieses zu sanieren. Es gibt einen Sauna Club im Wohnpark dem man beitreten muss, um in die Sauna zu können.“*

B.7.2 Lage der Teileigentumseinheiten

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten G3, G10a und G10b befinden sich im Block „G“ des Wohnparks Bensberg. Der Block „G“ ist mit einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss dem Wohnblock „A“ mit bis zu 18 aufgehenden Vollgeschossen vorgelagert und wird von zwei Tiefgaragenebenen unterfahren.

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten G10a und G10b sind angeordnet im südwestlichen Teil des Blocks „G“⁵. Im Staffelgeschoss des Blocks „G“ ist eine ehemalige Kegelbahnanlage vorhanden, die Bestandteil der Teileigentumseinheit G10a ist und über eine innere Treppe mit den erdgeschossigen Nutzflächen der Teileigentumseinheit G10a verbunden ist.

Die Teileigentumseinheit G3 ist straßenwärts der ersten Tiefgaragenebene in etwa auf Straßenniveau der „Reginharstraße“ vorgelagert. Ebenfalls der ersten Tiefgaragenebene vorgelagert ist der Bierkeller zugehörig zur Teileigentumseinheit G10a.

Hinweis

Die Teileigentumseinheiten G10a und G10b sind entstanden aus der Teileigentumseinheit G1. Zur Gebrauchsregelung wird in der Teilungserklärung vom 07.11.1981 zu UR-Nr. 215/1981 ausgeführt: „7 *Gewerbeeinheiten, bestehend aus Gaststätte, Selbstbedienungsmarkt, Friseurgeschäft, Reinigung, Kiosk, Arztpraxis, praktischer Arzt und Zahnarzt.*“ Mit Änderung der Teilungserklärung vom 26.08.1988 zu UR-UR-Nr. 1144/1988 werden aus der Teileigentumseinheit G1 u.a. die Teileigentumseinheiten G3, G10a und G10b gebildet. Hier führt die Urkunde zur Gebrauchsregelung aus: „*Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit gemäß § 8 WEG den Miteigentumsanteil an dem eingangs bezeichneten Grundbesitz in der Weise, dass unter gleichzeitiger Neubildung von Miteigentumsanteilen mit einem jeden Miteigentumsanteil jeweils das Sondereigentum an einer bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit verbunden wird, und zwar so, wie sich dies aus der nachstehenden Aufstellung in Verbindung mit dem eingangs genannten Aufteilungsplan ergibt. [...] Die in den Aufteilungsplänen enthaltenen Nutzungsbezeichnungen sind nur beispielhaft und nicht bindend.*“

B.7.3 Nutzflächenaufstellung gemäß ehemaliger DIN283

nach Aufmaß

In der Örtlichkeit ergeben sich nicht unerhebliche Abweichungen von der Darstellung im Aufteilungsplan, vgl. Ziffer C.1.1, Seite 29. Die nachstehende Nutzflächenaufstellung wurde durch Aufmaß **in der Örtlichkeit** anlässlich des Ortstermins zum Vorgutachten im Jahr 2022 ermittelt. Anlässlich des Ortstermins am 30.10.2025 konnten keine Grundrissänderungen im Zeitraum von 2022 (Vorgutachten) bis zum Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 erkannt werden, so dass auf ein erneutes Aufmaß verzichtet wurde.

⁵ Die Geschosslage Erdgeschoss (Ladenebene) ist von der Straßenebene ca. 3,5 Meter höhenversetzt.

Teileigentumseinheit G10a*Erdgeschoss*

Gastraum	53,97 m ²
Küche	9,42 m ²
Vorraum Küche	7,00 m ²
Windfang	2,11 m ²
Flur	2,82 m ²
Flur	2,52 m ²
WC Damen	7,89 m ²
WC Herren	9,71 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
	98,29 m ²

Obergeschoss⁶

Kegelbahn	176,08 m ²
Flur	12,05 m ²
Flur	2,30 m ²
Technikraum	13,13 m ²
	203,56 m ²

Nutzflächen Teileigentumseinheit Nr. 10a (gesamt)rd. 302 m²

Der Bierkeller bleibt als ergänzende Einrichtung bei der vorstehenden Nutzflächenaufstellung der Teileigentumseinheit G10a unberücksichtigt.

Teileigentumseinheit G10b

Gastraum einschließlich anteiligem Windfang ⁷	50,69 m ²
Nebenraum	17,96 m ²
Nebenraum	15,70 m ²

⁶ Aufgrund der Vermüllungen im Bereich der obergeschossigen Bereiche konnte die maßliche Bestandsaufnahme in Teilbereichen nur grob überschlägig vorgenommen werden.

⁷ Es wurde lediglich der Anteil des Windfangs im Bereich des Sondereigentums berücksichtigt ohne den Anteil des Überbaus in das Gemeinschaftseigentum, vgl. Ziffer C.1.1, Seite 29

Nebenraum	14,69 m ²
Nebenraum	13,36 m ²
Flur	4,71 m ²
Flur	4,68 m ²
WC Damen	10,41 m ²
WC Herren	9,03 m ²
Duschbad/WC	6,54 m ²
	147,77 m ²

Nutzflächen Teileigentumseinheit Nr. G10b (gesamt) rd. 148 m²

Nutzflächen gesamt (Teileigentumseinheiten G10a und G10b) **rd. 450 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Nutzflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Nutzfläche hat Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

B.7.4 Bauweise und Ausstattung

B.7.4.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Block „G/Reginharstraße 10“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente/Bodenplatte	Fundamente und Bodenplatten frostfrei gegründet
Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk/Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen (Schottenbauweise)
Außenfronten	großformatige Waschbetonplatten <i>Staffelgeschoss</i> verkleidet mit zementgebundenen Faserplatten ⁸
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i> Stahlbeton
Dach	Flachdach Die Flachdachflächen werden mit Aluminiumrandabschlüssen begrenzt. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dachschichtenpakete nicht beurteilt werden.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung erfolgt zentral; Warmwasserbereitung siehe Sondereigentum

⁸ Bei den zementgebundenen Faserplatten kann nicht beurteilt werden, ob es sich hier um einen asbesthaltigen Werkstoff handelt.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die mit zementgebundenen Platten und Verbundpflaster ausgebauten bzw. asphaltierten Grundstücksfreiflächen
- › der Ausbau der erdgeschossigen Dachflächen im Bereich des eingeschossigen Gebäudekörpers (Reginharstraße 6 bis 20a)
- › die Außentreppenanlagen
- › die Außenbeleuchtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.7.4.2 Sondereigentum**Ausstattungsmerkmale Teileigentumseinheit G10a***Erdgeschoss*

Oberböden

Vinyl

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

verputzt und gestrichen

Deckenuntersichten

Paneelabhängdecken

Türen

Eingangstüranlage

Kunststoffrahmentür mit feststehendem Teil; Verglasung mit Isolierglas

Abschlusstür Windfang

Holzrahmentür mit Einscheibenverglasung

	<i>Innentüren</i> deckend lackierte Türblätter in Stahlfassungsargen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral; die Warmwasserbereitung dezentral über einen elektrisch betriebenen Speicher. Für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren installiert. <i>Elektroinstallationen</i> Elektroinstallationen entsprechenden dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes <i>Zu- und Abluft</i> Eine Zu- und Abluftanlage ist installiert⁹. <i>Speiseaufzug/Fassaufzug</i> Es besteht ein Speiseaufzug von der erdgeschossigen Gastronomiefläche zum obergeschossigen Nutzflächenbereich der Teileigentumseinheit G10a; der Speiseaufzug ist nach Angaben des Schuldners zum Wertermittlungstichtag nicht funktionsfähig. Darüber hinaus besteht ein Fassaufzug (verbunden mit dem Bierkeller) im Thekenbereich, der zum Wertermittlungstichtag mit einer Holzwerkstoffplatte abgedeckt war. Nach Angaben des Schuldners ist der Fassaufzug zum Wertermittlungstichtag ebenfalls nicht funktionsfähig.
sanitäre Einrichtungen	<i>WC Damen/WC Herren</i> einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitäröbekte; die Lichtbilder 7 bis 9 zeigen beispielhaft die Zustandsmerkmale.

Das Inventar innerhalb der erdgeschossigen Flächen der Teileigentumseinheit G10a wurde nach Vortrag des Schuldners mieterseits eingebracht.

⁹ Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft; im Bedarfsfall ist hier ein Fachgutachten gesondert in Auftrag zu geben.

Der erdgeschossige Gastronomiebereich ist verbunden durch eine innere Treppe mit dem Obergeschoss; nach Vortrag des Schuldners waren im Obergeschoss zwei Bundeskegelbahnen angeordnet; der obergeschossige Bereich der Teileigentumseinheit G10a ist vermüllt; die Ausbaugewerke weisen zum Teil deutliche Gebrauchsspuren auf. Die Bundeskegelbahnen sind zum Teil zurückgebaut; innerhalb der obergeschossigen Teileigentumseinheit bestehen im Wesentlichen keine wertrelevanten Ausbaugewerke.

Auf die Aufnahme der Zustandsmerkmale für die obergeschossigen Nutzflächenbereich wird an dieser Stelle verzichtet. Die Lichtbilder 10 bis 14 zeigen die Beschaffenheitsmerkmale im Obergeschoss der Teileigentumseinheit G10a.

Ausstattungsmerkmale Teileigentumseinheit G10b

Oberböden	keramische Bodenfliesen (teils mit mechanischen Beschädigungen, teils mit Rissbildungen)
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> tapeziert
Türen	<i>Eingangstüranlage einschließlich Windfang</i> Kunststoffrahmentür mit feststehendem Teil; Verglasung mit Isolierglas <i>Innentüren</i> deckend lackierte Türblätter in Stahlumfassungszargen; die Innentüren sind teils demontiert
Fenster	teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils Holzfenster mit Isolierverglasung Isolierverglasungen der Holzfenster mit Kondensat im Glaszwischenraum
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral; die Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer. Für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren installiert.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes

Zu- und Abluft

Nach Vortrag des Schuldners ist eine Zu- und Abluftanlage installiert. Dem Schuldner ist nicht bekannt, ob die Zu- und Abluftanlage funktionsfähig ist. Im Bedarfsfall ist auch hier die Überprüfung im Rahmen eines Fachgutachtens gesondert zu beauftragen.

sanitäre Einrichtungen

WC Damen/WC-Herren/Duschbad/WC

einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte; die Lichtbilder 22 bis 25 zeigen beispielhaft die Zustandsmerkmale.

Die Teileigentumseinheit G10b ist in Teilbereichen inventarisiert; das vorhandene Inventar besteht aus einer Thekenanlage mit Thekenschränk, Tischen, Bestuhlung und Bänken sowie Spielgeräten¹⁰ (vgl. beispielhaft Lichtbild 17). Das vorhandene Inventar weist zum Teil deutliche Gebrauchsspuren auf. Die Lichtbilder 17, 19 bis 21 zeigen beispielhaft die Beschaffenheitsmerkmale. Nach Ansicht des Sachverständigen ist hinsichtlich des vorhandenen Inventars, das im Eigentum des Schuldners steht, ein Fortführungszeitwert nicht erkennbar.

An dieser Stelle ist auf die Problematik der Bewertung des Inventars hinzuweisen. Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von Inventar weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

B.7.5**Baulicher Zustand**

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

¹⁰ Die Spielgeräte weisen einen Münzeinwurf auf; ob die Spielgeräte entsprechend genutzt werden, ist nicht bekannt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen wie Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden.

Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Die Zustandsmerkmale der Flachdachflächen einschließlich der Dachsichtenpakete können nicht beurteilt werden. Im Bereich der Deckenuntersichten der Teileigentumseinheit G10b konnten bräunliche Verfleckungen festgestellt werden, die auf Nässeinwirkungen schließen lassen ausgehend von der Flachdachfläche.

Innerhalb der Teileigentumseinheiten weisen die Ausbaugewerke deutliche Gebrauchsspuren auf.

Zum Teil sind die Fensteranlagen erneuerungsbedürftig; es konnte Kondensat zwischen der inneren und äußeren Scheibe der Isolierverglasung (Glaszwischenraum) bei vereinzelt Fensteranlagen festgestellt werden.

Die zu bewertende Garage G3 konnte anlässlich des Ortstermins am 30.10.2025 von innen nicht besichtigt werden. Zum Zeitpunkt des Ortstermins zum Vorgutachten am 24.05.2022 war zwar ein Zutritt möglich, jedoch war eine Besichtigung im Detail ebenfalls nicht möglich, da die Garage vermüllt war. Zum Bierkeller (zugehörig zu der Teileigentumseinheit G10a) war ein Zutritt am 30.10.2025 nicht möglich; auch der Bierkeller war zum Zeitpunkt des Ortstermins zum Vorgutachten in Teilbereichen vermüllt. Die Zustandsmerkmale können somit nicht beurteilt werden können.

Es besteht eine teilungsplanwidrige Aufteilung mit der Überbauung der Teileigentumseinheit G10a in die Teileigentumseinheit G10b sowie der Überbauung der Teileigentumseinheit G10b in die Teileigentumseinheit G10a. Die teilungsplanwidrige Aufteilung ist dem Aufteilungsplan mit den nachträglichen Ergänzungen des Sachverständigen zu entnehmen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zu Ziffer C.1.1, Seite 29 verwiesen.

Die Stahlbetonkragplattenüberstände einschließlich der Stahlbetonbrüstungen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, weisen zum Teil Betonabplatzungen und Durchfeuchtungsschäden auf, vgl. beispielhaft Lichtbilder 27 bis 29.

Aufgrund der Schadensmerkmale, die die erdgeschossigen Terrassenflächen aufweisen, ist davon auszugehen, dass hier auch Instandsetzungsrückstände bei der Terrassenabdichtung bestehen.

In der Eigentümerversammlung am 18.06.2024 wurde nachstehender, die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffende Beschluss gefasst:

- » Erneuerung des Aufzuges in der Giselbertstraße 14 (Block B). Der Aufzug ist außer Betrieb, die Kosten für die Erneuerung belaufen sich lt. Angebot auf 105.415,17 €. Die Maßnahme soll aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.
- » Es stehen noch Instandhaltungsmaßnahmen aus, über deren Durchführung bislang keine Beschlüsse gefasst wurden. Daher liegen derzeit auch keine konkreten Kostenangaben vor. Eine Übersicht der geplanten Maßnahmen wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Die Wohnanlage wurde in der Vergangenheit durch die Hausverwaltung der a-ba-cus Immobilien Management GmbH & Co.KG verwaltet. Die Hausverwaltung wurde lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.12.2024 ab dem 01.01.2025 an die Dr. Ing. Schmolke Immobilien GmbH übertragen.

Bezüglich der Höhe der Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft für den Block „G“ verweist die Verwaltung der Eigentümergeinschaft auf die Abrechnung des Eigentümers, die dem Sachverständigen nicht vorliegt.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 14.10.2025. Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 17.12.2024, 18.06.2024 und 06.08.2024 werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden wird zum Wertermittlungsstichtag frei geschätzt auf 25.000,00 €, bzw. anteilig

- | | |
|--|-----------------|
| › für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b | 24.000,00 € und |
| › für die Teileigentumseinheit G3 | 1.000,00 €. |

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten für Modernisierung und Instandsetzung, die erheblich höher zu kalkulieren sind. Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als

Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz¹¹ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

¹¹ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

B.8 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Teileigentumseinheit G10a

Nach Angaben des Schuldners besteht hinsichtlich der erdgeschossigen Gastronomiefläche innerhalb der Teileigentumseinheit G10a mit einer Nutzfläche von rd. 80 m² gemäß Mietvertrag bzw. gemäß Aufmaß von rd. 98 m² ein Mietverhältnis. Mieter der erdgeschossigen Gastronomiefläche ist Herr G. C. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 850,00 € nettokalt (8,67 €/m² Nutzfläche); die Neben-/Heizkostenvorauszahlung beträgt monatlich 250,00 € netto. Das bestehende Mietverhältnis ist nicht befristet; der Mietvertrag wurde anlässlich des Ortstermins eingesehen.

Die obergeschossigen Nutzflächenbereiche der Teileigentumseinheit G10a mit den ehemaligen Bundeskegelbahnen sind nach Angaben des Schuldners seit ca. 17 Jahren nicht in der Nutzung; es besteht kein Mietverhältnis.

Teileigentumseinheit G10b

Hinsichtlich der Teileigentumseinheit G10b bestehen nachstehende Nutzungen:

- › Im vorderen Bereich (grob überschlägig ca. 85 m² Nutzfläche) bestehen Mietverhältnisse mit
 - Herrn G. C. (Mieter der erdgeschossigen Flächen der Teileigentumseinheit G10a) zu einer monatlichen Bruttowarmmiete in Höhe von 500,00 € (Vermietung im Rahmen von Events)
 - XXX e.V. zu einer monatlichen Bruttowarmmiete in Höhe von 100,00 € (Nutzung zweimal pro Monat zum Betrieb eines Repair-Cafés)

Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

Die vorstehenden Mieten beziehen sich nach Angaben des Schuldners auf eine temporäre tagesweise Nutzung des vorderen Bereichs der Teileigentumseinheit.

Die rückwärtigen Nutzflächen der Teileigentumseinheit G10b werden durch den Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverhältnisse.

Teileigentumseinheit G3

Die Teileigentumseinheit G3 (Doppelgarage) wird nach Angaben des Schuldners eigengenutzt; es besteht kein Mietverhältnis.

C Wertermittlung

C.1 Vorbemerkungen

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei den Bewertungsobjekten um drei Teileigentumseinheiten, die grundsätzlich einzeln veräußerbar sind. Im vorliegenden Fall ergeben sich jedoch Besonderheiten, die nachstehend erörtert werden.

C.1.1 Überbauungen

In der Örtlichkeit ergeben sich erhebliche Abweichungen von der Darstellung im Aufteilungsplan, vgl. Plandarstellung der erdgeschossigen Nutzflächen im Anlagenteil des Gutachtens. Die Teileigentumseinheit G10a überbaut in die Grenzen des Sondereigentums der Teileigentumseinheit G10b, die Teileigentumseinheit G10b wiederum in die Grenzen des Sondereigentums der Teileigentumseinheit G10a. Bei einem Einzelausgebot sind hier erhebliche Rückbaukosten zur Herstellung des teilungsplankonformen Zustandes zu berücksichtigen, da nicht unterstellt werden kann, dass eine wie auch immer zusammengesetzte Eigentümergemeinschaft einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung zustimmen wird. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse vor, ob sich die gebäudetechnischen Einrichtungen mit den Leitungssystemen entsprechend der Örtlichkeit auch den Teileigentumseinheiten zuordnen lassen oder ob hier nur eine geänderte räumliche Zuordnung erfolgt ist. Hierfür sind bei einer separaten Verwertung Sondersachverständige für die Zuordnung der entsprechenden Gewerke in den Grenzen des jeweiligen Sondereigentums gesondert zu beauftragen.

Über die vorstehend beschriebene Überbauproblematik hinaus überbaut die Teileigentumseinheit G10b in das Gemeinschaftseigentum, hier durch die Eingangstüranlage als Windfang, vgl. Lichtbild 15. Nach Ansicht des Sachverständigen ist die Vorgehensweise mit der Bewertung des Ist-Zustandes (Überbau durch die Eingangstüranlage als Windfang in den Bereich des Gemeinschaftseigentums) zum Wertermittlungsstichtag sachgerecht, da derzeit nicht unterstellt werden kann, dass einerseits von Seiten einer wie auch immer zusammengesetzten Eigentümergemeinschaft die Herstellung des Zustandes entsprechend der Teilungserklärung gefordert wird. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Überbauung in das Gemeinschaftseigentum kein Sondereigentum entsteht, so dass entsprechend die überbaute Fläche bei der Nutzflächenaufstellung zu Ziffer B.7.3, Seite 17f unberücksichtigt bleibt. Eingeräumt werden muss jedoch, dass hier Unwägbarkeiten und Risiken für den Fall eines geforderten Rückbaus bestehen, die der Bietinteressent gegebenenfalls durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren hat.

C.1.2 Dauerhafter Leerstand innerhalb der Teileigentumseinheit G10a

Nach Angaben des Schuldners besteht hinsichtlich der erdgeschossigen Gastronomiefläche innerhalb der Teileigentumseinheit G10a ein Mietverhältnis. Die obergeschossigen Nutzflächenbereiche der Teileigentumseinheit G10a mit den ehemaligen Bundeskegelbahnen sind nach Angaben des Schuldners seit ca. 17 Jahren nicht in der Nutzung; es besteht kein Mietverhältnis.

Bei dem derzeitigen Gastronomiekonzept des Mieters werden die Umsätze überwiegend durch Außerhausverkauf generiert. Es besteht eine Überkapazität durch die Anbindung der Obergeschossflächen an die Gastronomieeinheit im Erdgeschoss.

Aufgrund der Konzeption der Gastronomieeinheit im Erdgeschoss angebunden an die ehemaligen Kegelbahnen im Obergeschoss muss für das Obergeschoss ohne Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen von einem dauerhaften Leerstand ausgegangen werden. Um bei der Wertschätzung eine wirtschaftliche Nutzung entsprechende Revitalisierungsmaßnahmen zugrunde zu legen, ist ein Konzept erforderlich, das bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig wäre. Hierfür wiederum ist die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bei entsprechenden Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum erforderlich.

Im Rahmen der Wertschätzung wird von einer nachhaltigen Nutzung der Gastronomieeinheit im Erdgeschoss ausgegangen ohne die Nutzflächenbereiche im Obergeschoss, die seit rd. 17 Jahren nicht in der Nutzung sind. Auch wenn für die obergeschossigen Nutzflächenbereiche keine Erträge generiert werden, lösen diese jedoch im Rahmen des dauerhaften Leerstandes zusätzliche Bewirtschaftungskosten aus, die zu Ziffer C.4.5.1, Seite 44 in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt werden.

Der Vollständigkeit halber muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Jahr 2016 bereits ein Konzept zur Revitalisierung der obergeschossigen Flächen im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bergisch Gladbach (Fachbereich 6 – Untere Bauaufsichtsbehörde) eingereicht wurde und im Rahmen des Vorbescheides vom 04.11.2016 positiv beschieden wurde. Das Konzept sah innerhalb der erdgeschossigen Flächen der Teileigentumseinheit G10b und den obergeschossigen Flächen der Teileigentumseinheit G10a eine Beherbergungsstätte (10 Zimmer, 17 Betten, Frühstücksraum) vor. Der Vorbescheid hatte eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren; der letzte nachzuweisende Verlängerungsbescheid weist eine Gültigkeitsdauer für den Vorbescheid bis zum 03.11.2020 aus. Nach Auskunft des Schuldners anlässlich des Ortstermins am 30.10.2025 wurde keine weitere Verlängerung des Vorbescheides beantragt. Hinsichtlich des Vorbescheides bestehen nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, da nicht vorausgesetzt werden kann, dass auch zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der Konzeption eine Baugenehmigung erteilt worden wäre. Darüber hinaus liegen keine Informationen dahingehend vor, ob die Eigentümergemeinschaft in das Planverfahren einbezogen worden ist, da entsprechend bei Durchführung des Bauvorhabens Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum erforderlich sind.

C.1.3 Fazit bzw. abschließende Vorgehensweise

Für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b wird ein Gesamtausgebot im Zwangsversteigerungstermin empfohlen, da aufgrund der vorstehend beschriebenen Problematik der Überbauungen bei Einzelausgeboten Rückbaukosten zu berücksichtigen sind, die aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Verkehrsfähigkeit der Objekte in Frage stellen. Rechtlich betrachtet handelt es sich jedoch bei den Bewertungsobjekten um drei Teileigentumseinheiten, die grundsätzlich einzeln veräußerbar sind. Für den Fall der Einzelausgebote steht der Verkehrswert unter dem Vorbehalt der Nachprüfung; hierfür müssten Investitionen berücksichtigt werden für die teilungsplankonforme Wiederherstellung in den Grenzen der Sondereigentumseinheiten G10a und G10b.

Im Gutachten werden nachstehend

- › der Verkehrswert der Teileigentumseinheit G3 sowie
- › der Verkehrswert der Teileigentumseinheiten G10a und G10b

ermittelt und ausgewiesen. Die Einzelwerte für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b werden aufgrund der vorstehend beschriebenen Problematik als **fiktive** Einzelwerte ausgewiesen. Hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass bei getrennter Verwertung der Teileigentumseinheit G10a und G10b entsprechende Rückbaukosten zu berücksichtigen sind.

C.2 Bodenwert der Miteigentumsanteile

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.2.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 13180 der Stadt Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg. Nach BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

470,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	IV-XV
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Reginharstraße

C.2.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil

für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.2.4 Rechengang

Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse liegen nicht vor.

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)	470,00 €/m²
---	-------------

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	470,00 €/m²
---	-------------

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	30.622 m² x 470,00 €/m²	14.392.340,00 €
		rd. 14.392.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils (20/100.000)	rd. 3.000,00 €
--	----------------

Bodenwert des Miteigentumsanteils (678/100.000)	rd. 98.000,00 €
---	-----------------

Bodenwert des Miteigentumsanteils (345/100.000)	rd. 50.000,00 €
---	-----------------

<u>Bodenwert der Miteigentumsanteile</u>	rd. 151.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.3 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall bleibt das Vergleichswertverfahren außer Betracht, da nach Ausweisung im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch

Gladbach keine Kaufpreisspannen für entsprechende Teileigentumseinheiten nachgewiesen werden konnten. Lediglich für den Teilmarkt Pkw-Stellplätze als Teileigentum weist der Grundstücksmarktbericht Kaufpreisspannen aus. Nachstehend wird hierzu nachrichtlich der **Teilmarkt Wiederverkauf** dargestellt.

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	38	11.600	
		5.000	23.250
Pkw-Garage	8	16.800	
		15.000	25.000

C.4 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.4.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.4.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.4.3

Markttüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung werden die vorliegenden Mietpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach herangezogen, die sich wie folgt abbilden:

Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés (Stand: 01.01.2023)

Abschnitt 9.1.3, Seite 75 des Grundstücksmarktberichts 2025

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	[€/m²]
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	70 – 250 m²	8 bis 27
Stadtkernrandlage	75 – 370 m²	7 bis 17
Nebenzentren	50 – 250 m²	5 bis 16
Wohngebiete, Stadtrandlagen	70 – 180 m²	9 bis 15

Mietpreise für Büros und Praxen (Stand: 01.01.2023)

Abschnitt 9.1.4, Seite 75 des Grundstücksmarktberichts 2025

Büroräume/Praxen	[€/m²]
Einfacher Nutzungswert Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation	4 bis 8 Ø = 6,10
Mittlerer Nutzungswert Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen	6 bis 11 Ø = 8,60
Guter Nutzungswert Modern ausgestatteter und geschnittener Büroraum in zentralen Lagen	6,5 bis 13 Ø = 9,60

Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Abschnitt 9.2, Seite 77 des Grundstücksmarktberichts 2025

	[€/Monat]
Pkw-Garagen	20 bis 70
Stellplätze in Tiefgaragen	40 bis 70
Carports	25 bis 50

In der Teilungserklärung erfolgt hinsichtlich der Nutzung keine Festlegung; in der Teilungserklärung vom 07.11.1981 zu UR-Nr. 215/1981 wird hierzu § 3 (5) ausgeführt: *„Die bevorstehende Regelung des § 3, Ziffer 1. bis 2. gilt nicht für Teileigentum. Ihre Nutzung und Verwendung wird von dem jeweiligen Raumeigentümer nach seinem Ermessen bestimmt, Nutzung und Verwendung dürfen jedoch nicht so geartet sein, dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum, an dessen Nutzung und Gebrauch andere Raumeigentümer teilhaben, oder fremdes Raumeigentum beeinträchtigt werden.“* In der Änderung der Teilungserklärung vom 26.08.1988 zu UR-Nr. 1144/1988 wird entsprechend ausgeführt: *„Die in den Aufteilungsplänen enthaltenen Nutzungsbezeichnungen sind nur beispielhaft und nicht bindend.“*

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für jedwede Nutzungsänderung der Teileigentumseinheiten eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Die Teileigentumseinheiten G10a und G10b lassen sich nicht schematisch in die vorliegenden Mietpreisspannen einordnen. Insgesamt ist der Mietwert primär abhängig von der Lage, von der Ausstattung und der Optik. Die Teileigentumseinheit G10a hat aufgrund des größeren Frontbereichs im Bereich der Terrasse eine insgesamt bessere Sichtbarkeit aus der ein moderat höherer Mietwert resultiert.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

Unter Bezugnahme auf die vorliegenden Mietspreisspannen und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltniete) auf

Teileigentumseinheiten G10a und G10b

Teileigentumseinheit G10a – Erdgeschoss (Ladenebene) ¹²	98 m ² Nutzflächen à 8,50 €/m ² =	833,00 €
Teileigentumseinheit G10a – Obergeschoss ¹³	204 m ² Nutzflächen à 0,00 €/m ² =	0,00 €
Teileigentumseinheit G10b	148 m ² Nutzflächen à 7,50 €/m ² =	1.110,00 €
		1.943,00 €
		p.a. 23.316,00 €

Im Mietwert enthalten ist als ergänzende Einrichtung der Bierkeller der Teileigentumseinheit G10a.

¹² Die Geschosslage Erdgeschoss (Ladenebene) ist von der Straßenebene ca. 3,5 Meter höhenversetzt.

¹³ vgl. hierzu meine Ausführungen zu Ziffer C.1, Seite 29ff

Teileigentumseinheit G3

Teileigentumseinheit G3 (Doppelgarage)	90,00 €
--	---------

90,00 €

p.a. 1.080,00 €

Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom jeweiligen Mieter getragen werden.

Hinweis: Die vertraglich vereinbarte und nach Vortrag des Schuldners tatsächlich gezahlte Miete beträgt für den erdgeschossigen Teil der Teileigentumseinheit G10a (pauschal) 850,00 €/Monat nettokalt (vgl. Ziffer B.8, Seite 28).

C.4.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025):

Gewerbegrundstücke	4,9 % 3,3 % bis 7,1 %
Geschäfts- und Bürogrundstücke	5,1 %
einschließlich gemischt genutzte Grundstücke mit über 60 % gewerblichen Mietanteil	3,2 % bis 7,2 %

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten und PKW-Stellplätze wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach nicht veröffentlicht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung der Objekte ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

7,00%

für die zu bewertenden Teileigentumseinheiten G10a und G10b

der Wertermittlung zugrunde gelegt. Bei der Teileigentumseinheit G3 (Doppelgarage) besteht ein deutlich geringeres Renditerisiko im Vergleich zu den Teileigentumseinheiten G10a und G10b, so dass der Liegenschaftszinssatz für die **Teileigentumseinheit G3** auf **4,00%** sachverständig abzusenken ist.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.4.2, Seite 38). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

C.4.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.4.2, Seite 38). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

C.4.5.1 Teileigentumseinheiten Nrn. G10a und G10b

Verwaltungskosten

5% des Jahresrohertrags¹⁴

= 23.316,00 € x 0,05 = 1.165,80 €

Mietausfallwagnis

6% des Jahresrohertrags

= 23.316,00 € x 0,06 = 1.398,96 €

Instandhaltungskosten

14,00 €/m² Nutzfläche im Erdgeschoss

246 m² x 14,00 €/m² 3.444,00 €

7,00 €/m² Nutzfläche im Obergeschoss¹⁵

204 m² x 7,00 €/m² 1.428,00 €

Betriebskosten (anteilige Belastung des Eigentümers aufgrund des dauerhaften Leerstandes)¹⁶

2,00 €/m² Nutzfläche im Obergeschoss

204 m² x 2,00 €/m² 408,00 €

¹⁴ Jahresrohertrag: vgl. Ziffer C.4.3, Seite 39f

¹⁵ Es kann unterstellt werden, dass das Obergeschoss in der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Konzeption einen dauerhaften Leerstand darstellt. Obwohl auch bei Leerstand Instandhaltungskosten anfallen, wird hier angenommen, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit nur unvermeidbare Investitionen im Bereich der Leerstandflächen vornimmt und somit entsprechend reduzierte Instandhaltungskosten auslöst.

¹⁶ Für den Bereich des Obergeschosses der Teileigentumseinheit G10a sind aufgrund des dauerhaften Leerstandes anteilige Betriebskosten nach §1 Betriebskostenverordnung in Ansatz zu bringen, die im vorliegenden Fall frei geschätzt werden auf 2,00 €/m² Nutzfläche im Obergeschoss.

		7.844,76 €
	<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
	$7.844,76 \text{ €} / 23.316,00 \text{ €} \times 100 = 33,65\% =$	rd. 34,00%
C.4.5.2	Teileigentumseinheit Nr. G3	
	<u>Verwaltungskosten</u>	
	Doppelgarage, pauschal	47,00 €
	<u>Mietausfallwagnis</u>	
	rd. 4% des Jahresrohertrages ¹⁷	
	$= 1.080,00 \text{ €} \times 0,04 =$	43,20 €
	<u>Instandhaltungskosten</u>	
	pauschal, frei geschätzt	106,00 €
		196,20 €
	<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
	$196,20 \text{ €} / 1.080,00 \text{ €} \times 100 = 18,17\% =$	rd. 18,00%

¹⁷ Jahresrohertrag: vgl. Ziffer C.4.3, Seite 40

C.4.6 Rechengang Teileigentumseinheiten Nr. G10a, G10b

Teileigentumseinheit G10a – Erdgeschoss	98 m ² Nutzflächen à 8,50 €/m ² =	833,00 €
Teileigentumseinheit G10a – Obergeschoss ¹⁸	204 m ² Nutzflächen à 0,00 €/m ² =	0,00 €
Teileigentumseinheit G10b	148 m ² Nutzflächen à 7,50 €/m ² =	1.110,00 €
		1.943,00 €
jährlicher Rohertrag		23.316,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten		
rd. 34,00% von 23.316,00 €		
		7.927,44 €
		15.388,56 €
jährlicher Reinertrag		15.388,56 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		
7,00% von 148.000,00 €		
		10.360,00 €
		5.028,56 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.028,56 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 7,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 25 Jahren ¹⁹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 11,65.		
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>		
5.028,56 € x 11,65		
		58.582,72 €
		rd. 59.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)		
		148.000,00 €
		207.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert der Miteigentumsanteile:</u>		
Teileigentumseinheiten G10a und G10b		207.000,00 €

¹⁸ vgl. hierzu meine Ausführungen zu Ziffer C.1, Seite 29f

¹⁹ Baujahr der Wohnanlage im Zeitraum
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Restnutzungsdauer:

von 1972 bis 1975
80 Jahre
25 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert der Miteigentumsanteile:	207.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Miteigentumsanteile	rd. 207.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.7.5 , Seite 24ff)

24.000,00 €

183.000,00 €

Ertragswert der Miteigentumsanteile

rd. 183.000,00 €

Teileigentumseinheiten G10a und G10b

C.4.7 Rechengang Teileigentumseinheit G3

Doppelgarage, pauschal	90,00 €
jährlicher Jahresrohertrag	1.080,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
rd. 18,00% von 1.080,00 €	<u>194,40 €</u>
	885,60 €
jährlicher Reinertrag	885,60 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	
4,00% von 3.000,00 €	<u>120,00 €</u>
	765,60 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	765,60 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 25 Jahren ²⁰ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 15,62.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	
765,60 € x 15,62	<u>11.958,67 €</u>
	rd. 12.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>3.000,00 €</u>
	15.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils</u>	<u>15.000,00 €</u>
Teileigentumseinheit G3	

²⁰ Baujahr der Wohnanlage im Zeitraum
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Restnutzungsdauer:

von 1972 bis 1975
80 Jahre
25 Jahre

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	15.000,00 €
---	-------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.7.5, Seite 24ff)

1.000,00 €

14.000,00 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils

rd. 14.000,00 €

Teileigentumseinheit G3

D Verkehrswert der Miteigentumsanteile

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Der Verkehrswert wird entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für Objekte, die überwiegend vermietet werden und als Kapitalanlage dienen, ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund fehlender Vergleichspreise aus.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Der Ertragswert ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete, Mietausfallwagnis und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert verdeutlicht eine gewisse wirtschaftliche Überalterung des Bewertungsobjekts im Hinblick auf die Marktfähigkeit als Gastronomiebetrieb. Im vorliegenden Fall besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen dem ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen (Teileigentumseinheiten G10a und G10b) und dem Bodenwertanteil. Ursache hierfür sind unter anderem der durch den Sachverständigen dauerhaft

erkannte Leerstand im Obergeschoss (Teileigentumseinheit G10a) sowie die in der Örtlichkeit lediglich temporäre Vermietung der Teileigentumseinheit G10b. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird das erhebliche Renditerisiko u.a. durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes mit 7,00% und des Mietausfallwagnisses mit 6% aufgefangen.

Dieser Hinweis erfolgt rein informativ, auch im Hinblick auf das Verhältnis zwischen der als marktüblich erkannten monatlichen Nettokaltmiete von 1.943,00 € für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b und dem monatlichen Hausgeld in Höhe von 1.978,00 €.

Eine einvernehmliche Zustimmung aller Miteigentümer beispielsweise für bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer Revitalisierung der Teileigentumseinheiten G10a und G10b betreffen, kann für die Verkehrswertermittlung nicht vorausgesetzt werden.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass es für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b nahezu keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr mehr geben dürfte, da die Kapitalsicherungsabsichten potenzieller Erwerber nicht mehr befriedigt werden können. Das Bewertungsobjekt ist zusammen mit den anderen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zum „ewigen Leben verdammt“. Ein weiterer Eigentumswechsel dürfte durchweg auf spekulativen Erwartungen der Käufer gründen. Dies entbindet jedoch nicht den Sachverständigen, den Verkehrswert im Verfahren der Zwangsversteigerung zu ermitteln.

Aus sachverständiger Sicht ist das Ergebnis des Ertragswertverfahrens mit der Marktorientierung über Miete, Mietausfallwagnis und Zinsfuß plausibel. Eine zusätzliche Absicherung über Vergleichskaufpreise ist nicht möglich, da für vergleichbare Fälle keine belastbare Datengrundlage existiert.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert (gesamt)

der

- a) 20/100.000,
- b) 678/100.000 und
- c) 345/100.000

Miteigentumsanteile
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Bensberg-Honschaft, Blätter 4756, 4763 und 4764)

Gemarkung: Bensberg-Honschaft, Flur: 2, Flurstücke: 910, 915, 924, 935, 936, 937, 938, 1323 und 1341

postalische Anschrift

Reginharstraße 10 in 51429 Bergisch Gladbach (Bockenberg)

- a) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Einheit, bestehend aus 2 Garagen in der Straßenebene gelegen, im Aufteilungsplan mit der Nummer G3 bezeichnet.
- b) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nummer G10a bezeichnet.
- c) verbunden mit Sondereigentum an der in Block G gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nummer G10b bezeichnet.

zum Wertermittlungstichtag 30.10.2025
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

197.000,00 €

(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 05.11.2025

Für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b wird ein Gesamtausgebot im Zwangsversteigerungstermin empfohlen, da aufgrund der zu Ziffer C.1, Seite 29f beschriebenen Problematik der Überbauungen bei Einzelausgeboten Rückbaukosten zu berücksichtigen sind, die aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Verkehrsfähigkeit der Objekte in Frage stellen. Die Einzelwerte für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b werden entsprechend als **fiktive** Einzelwerte ausgewiesen.

Rechtlich betrachtet handelt es sich jedoch bei den Bewertungsobjekten um drei Teileigentumseinheiten, die grundsätzlich einzeln veräußerbar sind. Für den Fall der Einzelausgebote steht der Verkehrswert unter dem Vorbehalt der Nachprüfung; hierfür müssten Investitionen berücksichtigt werden für die teilungsplankonforme Wiederherstellung in den Grenzen der Sondereigentumseinheiten G10a und G10b.

Einzelwerte

Teileigentumseinheit G3	14.000,00 €
	<i>in Worten: vierzehntausend Euro</i>

Teileigentumseinheiten G10a und G10b (gesamt)	183.000,00 €
	<i>in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro</i>

fiktive Einzelwerte

Teileigentumseinheit G10a	68.000,00 €
	<i>in Worten: achtundsechzigtausend Euro</i>

Teileigentumseinheit G10b	115.000,00 €
	<i>in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro</i>

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft obliegt:

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergeinschaft vom 14.10.2025 beträgt das monatliche Hausgeld für die Teileigentumseinheiten G10a und G10b insgesamt 1.978,00 € und für die Teileigentumseinheit G3 monatlich 31,00 €. Ob darin eine Heizkostenvorauszahlung enthalten ist, wurde nicht angegeben. Auch zur Höhe der Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft liegen keine Angaben vor.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.